

Perros-Guirec

À l'affiche

Le village : Une première décision qui pourrait faire jurisprudence

En procédure civile, un couple vient d'obtenir gain de cause au tribunal de grande instance de Brest. En faisant condamner le notaire pour perte de chance, ils récupèrent une partie de l'argent engagée et surtout, la décision pourrait faire jurisprudence sur la fameuse garantie intrinsèque.

La fin du cauchemar pour un couple propriétaire d'un des fameux appartements de l'immeuble Le Village au centre de Perros-Guirec. Le 4 janvier dernier, le Tribunal de grande instance de Brest leur a donné raison. Le couple a choisi d'attaquer au civil plutôt qu'au pénal comme l'ont fait la plupart des autres propriétaires dans ce dossier. « C'est un choix. Il y avait un risque. Mais le tribunal a reconnu que le notaire avait manqué à ses devoirs » souligne Maître Guillaume Prat, leur avocat.

50 % de dommages et intérêts

Déjà il y a deux ans, le couple avait ainsi obtenu l'annulation de la vente de l'appartement non terminé. Mais la société Bretagne Habitations, promoteur du programme avait été déclarée impécunieuse. Du coup, une nouvelle action, cette fois, contre le notaire et l'assureur a été engagée en mai 2010. Suite au jugement de janvier, ils vont récupérer 50 % en dommages et intérêts.

Dans ce dossier, c'est le notaire, Alain Yaouanc, qui a été condamné tout comme son assureur. « On a agi contre le notaire dans le cadre de sa responsabilité civile. » L'avocat lanonnais a plaidé « la perte de chance ». En effet le tribunal a



■ En chantier depuis 2004, les propriétaires des appartements se battent depuis plusieurs années pour obtenir gain de cause. Un couple propriétaire vient d'obtenir des dommages et intérêts.

estimé que « l'acheteur, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, n'est pas censé connaître dans le détail les avantages et inconvénients de chaque type de garantie et spécialement la moindre effectivité de la garantie intrinsèque. Que la mention même d'une garantie peut notamment l'amener à croire qu'il est pleinement protégé en cas d'inachèvement du programme, alors que tel n'est pas le cas. Le notaire a le devoir d'éclairer les parties à l'acte qu'il dresse sur le sens et la portée des clauses qu'il comporte et en particulier de celles dont la pleine compréhension est complexe pour un profane. » Le tribunal insiste en ajoutant : « Il appartient au notaire de rapporter la preuve de ce qu'il a respecté son devoir de conseil ; en l'espèce, il admet ne pas avoir fourni de conseils à ce sujet. Il a

donc commis une faute dont il doit réparation. »

Une première en France

Cette dernière partie pourrait bien faire jurisprudence. « C'est l'une des toutes premières décisions de ce type en France. L'obligation pour un notaire d'expliquer les risques encourus selon que l'on prend une garantie intrinsèque et extrinsèque. Cette décision permettra désormais d'inciter les notaires à mieux définir ce type de garantie » souligne Maître Guillaume Prat. « Cette décision est d'autant plus importante, qu'il y a de nombreux cas de ce type en France qui pourront désormais y faire référence. »

Sur ce dossier le tribunal a estimé la perte de chance pour le couple à 50 % « mais ce sont des choses qui évoluent sans cesse, il y a certains dossiers où

cela peut aller jusqu'à 100 % » estime l'avocat.

Le couple va récupérer ainsi la moitié des 127 000 euros engagés dans l'affaire. Un moindre mal après déjà l'annulation de la vente.

Le chantier de l'immeuble Le Village en plein centre-ville de Perros-Guirec a débuté en mai 2004. Il devait être achevé en juin 2005. La plupart des propriétaires ont versé jusqu'à 95 % du prix de vente des appartements. De nombreuses malfaçons ont été constatées et une instruction a été ouverte en 2009. Une expertise a été demandée. Six protagonistes de l'affaire sont renvoyés devant le tribunal correctionnel. Pour l'instant aucune date d'audience n'a été donnée.

Christophe Ganne